

Dorota Sawicka
Tomasz Filipowicz

Nowe mechanizmy realizacji inwestycji budowlanych przy współpracy gminy z inwestorem – Zintegrowany Plan Inwestycyjny oraz specustawa mieszkaniowa

Ustawą z 7.7.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688; dalej ZmPlanZagospU23) wprowadzone zostało nowe narzędzie planistyczne służące uelastycznieniu i przyspieszeniu zmian planistycznych na potrzeby realizacji konkretnych, planowanych przez inwestorów inwestycji budowlanych – Zintegrowany Plan Inwestycyjny (dalej ZPI).

Skąd ten pomysł?

Wprowadzenie do porządku prawnego nowego instrumentu – ZPI – nie jest w istocie pomysłem nowym. ZmPlanZagospU23, przynajmniej w zakresie ZPI, przeniosła do systemu planowania przestrzennego funkcjonujące już od ponad 5 lat rozwiązania z tzw. specustawy mieszkaniowej, tj. ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 195; dalej InwestMieszkU).

Prawodawca konstruując instrument ZPI, bazował na dotychczasowych niezbyt udanych doświadczeniach z przyjmowaniem przez rady gmin uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących. W praktyce przez pierwsze 3 lata obowiązywania InwestMieszkU, rady gmin w całej Polsce wydały zaledwie ok. 170 pozytywnych uchwał ws. lokalizacji in-

westycji mieszkaniowych (negatywnych blisko 60)¹. Co prawda w latach 2022 i 2023 r. nastąpił wzrost zainteresowania zarówno gmin (poprzez utworzenie wewnętrznych regulacji formalnoprawnych standaryzujących procedurę ubiegania się o wydanie uchwały lokalizacyjnej), jak i inwestorów instrumentarium prawnym ww. specustawy, jednakże ustawodawca zdecydował się na stopniowe wygaszenie przepisów InwestMieszkU i wykorzystanie dotychczasowych doświadczeń przy wdrożeniu nowych rozwiązań w ramach ustawy systemowej – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Konsekwencją zmian z lipca 2023 r. ma być ostateczne zakończenie obowiązywania InwestMieszkU z początkiem 2026 r., przy jednoczesnym obowiązywaniu obu procedur, tj. związanych z przyjmowaniem uchwał lokalizacyjnych oraz ZPI w ramach okresu przejściowego.

Braki specustawy mieszkaniowej

InwestMieszkU wprowadziła możliwość ubiegania się przez inwestorów o wydanie uchwały rady gminy o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Wydanie przez radę gminy takiej uchwały wymaga uprzedniego złożenia stosownego wniosku inwestora. Prawodawca przewidział, że wniosek taki mógł obejmować zamierzenie inwestycyjne, w sytuacji jego niezgodności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub przy jego braku, a w szczególnych przypadkach również przy niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, choć stosownie do art. 5 ust. 3 InwestMieszkU (sprzed nowelizacji z 2023 r.), realizacja inwestycji ww. trybie zależała od jej nie-

¹ Źródło: <https://www.prawo.pl/biznes/lex-deweloper-nie-dziala-dlaczego-bloki-nie-powstaja,509540.html>